

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PADA SEWA MENYEWAWA
TANAH PERTANIAN DENGAN PEMBAYARAN BAGI HASIL DI DESA GIRI
EMAS, KECAMATAN SAWAN, KABUPATEN BULELENG**

Ni Nyoman Rini Permatasari, Komang Febrinayanti Dantes, Si Ngurah Ardhya
Program Studi Ilmu Hukum, Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan
Universitas Pendidikan Ganesha
Singaraja, Indonesia

e-mail: {nyomanrinipermatasari@gmail.com, febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id,
ngurah.ardhya@undiksha.ac.id}

ABSTRAK

Penelitian ini ditujukan guna mengetahui dan menganalisa (1) Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur yang mengalami kerugian dalam sewa-menyewa tanah pertanian dengan pembayaran bagi hasil di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng. (2) Akibat Hukum terhadap Debitur yang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dengan pembayaran bagi hasil di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris yang memiliki sifat penelitian deskriptif. Lokasi penelitian dilaksanakan di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi dokumen, observasi, dan wawancara. Teknik penentuan sampel menggunakan metode purposive sampling. Hasil penelitian yang diperoleh dianalisa dengan analisis kualitatif. Adapun hasil penelitian ini adalah (1) Perlindungan Terhadap Kreditur atau Pemilik Tanah yaitu selama jangka waktu perjanjian, petani penggarap berhak menggarap tanah yang bersangkutan serta menerima bagian keuntungan dari tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Penggarap wajib menyerahkan kembali tanah kepada pemiliknya dan menyerahkan bagian dari hasil tanah yang dikelola dalam keadaan baik pada akhir jangka waktu perjanjian bagi hasil. (2) Mengenai wanprestasi yang dilakukan Debitur akibat overmacht, maka Debitur tidak berkewajiban memberikan ganti kerugian walaupun dari hasil penelitian pihak debitur atau penggarap tetap melaksanakan kewajibannya membayar bagi hasil. Sesuai dengan ketentuan resiko dalam kontrak sewa menyewa yang terlihat dalam Pasal 1553 KUHPerdara menempatkan kedua belah pihak untuk menanggung resiko dalam keadaan memaksa (overmacht), tanpa adanya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk meminta ganti rugi.

kata kunci: Perlindungan Hukum, Overmacht, Wanprestasi,

ABSTRACT

This research is aimed at finding out and analyzing (1) Legal protection for creditors who experience losses in renting agricultural land with profit sharing payments in Giri Emas Village, Sawan District, Buleleng Regency. (2) Legal consequences for debtors who default on agricultural land rental agreements with profit sharing payments in Giri Emas Village, Sawan District, Buleleng Regency. This research uses research methods. This research uses empirical legal methods which have descriptive research characteristics. The research location was carried out in Giri Emas Village, Sawan District, Buleleng Regency using data collection

techniques through document study, observation and interviews. The sampling technique uses a purposive sampling method. The research results obtained were analyzed using qualitative analysis. The results of this research are (1) Protection of Creditors or Land Owners, namely that during the term of the agreement, sharecroppers have the right to work on the land concerned and receive a share of the profits from the land in accordance with the agreement between the two parties. The cultivator is obliged to hand over the land back to the owner and hand over a share of the proceeds from the land managed in good condition at the end of the term of the production sharing agreement. (2) Regarding defaults committed by the Debtor due to overmacht, the Debtor is not obliged to provide compensation even though from the results of research the debtor or cultivator continues to carry out its obligation to pay profit sharing. In accordance with the risk provisions in the rental contract as seen in Article 1553 of the Civil Code, it places both parties to bear the risk in a situation of force (overmacht), without the right of the party who feels aggrieved to ask for compensation.

keywords: Legal Protection, Default, Overmacht

PENDAHULUAN:

Masyarakat pedesaan pada umumnya adalah masyarakat yang menggunakan sumber daya alam pada bidang agraris, di mana masyarakat tersebut secara turun temurun melakukan aktivitas pada sektor pertanian, sehingga masyarakat yang ada di daerah pedesaan dan pinggiran memperoleh penghasilan atau mengandalkan usaha yang bergerak di bidang pertanian. Pertanian identik dengan tanah, tanah sendiri merupakan sumber daya penting dalam Pertanian. Tanah merupakan media tempat tumbuhnya tanaman (Handayanto, dkk 2017: 1). Selain sebagai media lahan, tanah merupakan sendiri merupakan salah satu objek dalam transaksi sewamenyewa. Tanah yang digunakan oleh para petani biasanya bukan hanya milik pribadi tetapi milik orang lain atau badan usaha. Mayoritas petani menggunakan lahan milik orang lain untuk bercocok tanam pada seseorang yang memiliki lahan. Untuk menggunakan tanah milik orang lain dalam bidang pertanian sering menggunakan perjanjian sewa-menyewa.

Suatu perjanjian sewa-menyewa terjadi karena kepentingan dan kebutuhan dari kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik sewa. Perjanjian adalah kesepakatan kehendak yang dijelaskan pada Pasal 1313 KUHPerdota menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam pelaksanaan sebuah perjanjian, harus dipenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana dikatakan pada Pasal 1320 KUHPerdota yakni adanya kesepakatan, kecakapan, suatu objek atau barang tertentu dan suatu sebab atau klausul yang halal. Dalam perjanjian terkandung makna “Janji harus ditepati” atau “Janji adalah hutang”. Perjanjian merupakan suatu jembatan yang akan membawa para pihak untuk mewujudkan apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut yaitu tercapainya perlindungan dan keadilan bagi para pihak.

Sewa menyewa di atur dalam buku ke-III dan buku ke-IV. Dibuku ke-III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdota yang berbunyi:

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Dalam hal ini sewa menyewa melibatkan dua pihak serta suatu obyek, dan juga dalam hal sewa menyewa diperlukan waktu tertentu untuk berlakunya suatu sewa menyewa. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa begitu juga karena

barang yang disewakan dipindahtangankan (N.E. Algra, 2014: 143). Secara garis besar perjanjian sewa menyewa adalah merupakan perjanjian timbal balik atau perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian ini menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian sewa menyewa tanah pertanian adalah perjanjian yang timbul adanya kesepakatan kedua belah pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban dengan objeknya tanah pertanian.

Perjanjian sewa-menyewa dengan objek lahan pertanian umumnya banyak jenisnya sesuai dengan kondisi atau kesepakatan para pihak yaitu pemilik lahan dan penyewa. Salah satu perjanjian sewa-menyewa dengan objek lahan pertanian adalah perjanjian sewa-menyewa dengan pembayaran bagi hasil. Sistem sewa ini juga dikenal dengan sistem sakah, sistem sakah adalah sistem perjanjian penggarapan lahan sawah antara pemilik dengan penggarap di mana pembayaran dilakukan dengan sistem bagi hasil dan bawon. Sistem sakah atau bagi hasil merupakan bentuk kontrak yang masih hidup sampai sekarang sesuai dengan kondisi yang memengaruhinya (Gunawan, 2014: 401-402). Sistem sakah merupakan penyerahan sementara hak garap atas tanah kepada orang lain dengan perjanjian. Perjanjian dimaksud meliputi pembagian dalam beban biaya produksi terutama sarana produksi, curahan tenaga kerja, dan bagi hasil antara pemilik dan penyakap/penggarap. Di samping dapat mengurangi biaya upah, memudahkan pengelolaan dan faktor risiko tersebut merupakan unsur-unsur yang menjadi pertimbangan dari pemilik tanah untuk menyakapkan lahan sawahnya kepada penyakap. Dalam Perundang-undangan juga di atur mengenai perjanjian bagi hasil yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil, yang mulai berlaku pada bulan Januari tanggal 7 Tahun 1960. Perjanjian sewa-menyewa dengan pembayaran bagi hasil ini biasanya dilaksanakan secara lisan. Di Indonesia tidak ada undang-undang yang secara khusus mengatur perjanjian lisan. Tapi, perjanjian lisan tetap diakui oleh hukum di Indonesia berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah asalkan terdapat kesepakatan, objek yang dapat ditentukan, dan unsur-unsur lain yang diperlukan perjanjian tersebut.

Desa Giri Emas merupakan Desa pinggiran di Kabupaten Buleleng, Desa Giri Emas merupakan Desa pemekaran dari Desa Sangsit pada tahun 2005. Dalam situs website resmi pada giriemas-buleleng.desa.id/index.php/first penduduk Desa ini berjumlah 1.605 Jiwa. Desa ini memiliki dua banjar yaitu, Banjar Dinas Segara dan Banjar Dinas Dangin Yeh. Secara geografis Desa Giri emas miliki batas wilayah sebagai berikut sebelah utara adalah laut Bali, sebelah selatan Desa Jagaraga, dan sebelah barat Desa Sangsit. Desa ini juga memiliki sisi pantai dengan pinggiran sawah, sehingga para penduduknya sebagian ada yang berprofesi sebagai petani. Pada observasi yang pernah dilakukan di Desa Giri Emas sebagian masyarakat sering melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. Perjanjian sewa-menyewa dilaksanakan dikarenakan ada beberapa faktor yaitu; Pertama, banyak masyarakat yang memiliki lahan pertanian tetapi tidak bisa menggarap lahannya sedangkan dalam awig-awig subak tidak diperbolehkan alih fungsi lahan; Kedua, masyarakat yang memiliki lahan merupakan pekerja di bidang lain sehingga memilih untuk menyewakan lahan; Ketiga, masyarakat yang tidak memiliki lahan pertanian di Desa Giri Emas cenderung memilih menyewa tanah dikarenakan mahalnnya harga tanah serta sewa-meyewa tanah pertanian menjadi solusi bagi masyarakat yang kekurangan dalam pendapatan hidup mereka.

Sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Giri Emas menggunakan perjanjian sewamenyewa dengan pembayaran bagi hasil. Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa dengan pembayaran bagi hasil di atur dalam Undang-Undang No 2 tahun 1960 tentang Perjanjian bagi hasil. Pada pasal 3 ayat (1) berbunyi:

“Semua perjanjian bagi-hasil harus dibuat oleh pemilik dan penggarap sendiri secara tertulis dihadapkan Kepala dari Desa atau daerah yang setingkat dengan itu tempat letaknya tanah yang bersangkutan - selanjutnya dalam undang-undang ini disebut "Kepala Desa" dengan dipersaksikan oleh dua orang, masing-masing dari pihak pemilik dan penggarap”.

Pada pasal ini dimaksudkan Perjanjian yang tertulis dalam bagi hasil bermaksud untuk menghindarkan keragu-raguan, yang mungkin menimbulkan perselisihan mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak, lamanya jangka waktu perjanjian dan lain-lainnya. Tetapi dalam prakteknya di Desa Giri Emas masih menggunakan perjanjian lisan sehingga hal ini sebenarnya bertentangan dengan pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No 2 tahun 1960 tentang Perjanjian bagi hasil. Selain itu penggunaan perjanjian lisan ini dilakukan oleh penyewa dan pemilik lahan ini dipicu atas dasar kekeluargaan.

Pada transaksi pembayaran perjanjian sewa-menyewa dengan bagi hasil di Desa Giri Emas menggunakan jaminan yang hanya berupa kwitansi, dalam kwitansi tersebut hanya mencantumkan jaminan uang tanpa kejelasan tanggal berakhirnya perjanjian. Dalam transaksi ini sering menimbulkan ketidakpastian bagi penyewa yang sekaligus penggarap karna pada dasarnya dalam pelaksanaannya tentu ada hal-hal diluar dari kendali penggarap yang dapat menyebabkan kegagalan dalam pembayaran dalam jangka waktu sesuai kesepakatan. Hal ini terjadi dirasakan oleh salah satu penggarap di Desa Giri Emas dalam pelaksanaannya terjadi kendala dalam proses pembayaran akibat hasil dari pertanian sulit terjual atau adanya masalah dari pihak pembeli hasil pertanian. Salah satu kasus yang dialami oleh penggarap, yaitu Bapak Nengah Sukarsa dalam transaksi pembayaran bagi hasil terjadi kendala dalam pembayaran dengan pemilik tanah akibat adanya masalah dari pihak pemilik selip yang terlambat membayar bahkan melebihi waktu yang telah disepakati. Pemilik selip beralasan bahwa keterlambatan penyerahan hasil dikarenakan cuaca yang tidak mendukung serta kerusakan pada mesin. Sehingga dalam transaksi dengan pemilik tanah terjadi masalah yang merugikan bagi pihak penggarap dan pemilik tanah. Pihak penggarap dianggap lalai dan melakukan wanprestasi. Wanprestasi adalah keadaan dimana tidak dipenuhinya suatu kewajiban atau prestasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penggarap bukan kelalaiannya tetapi merupakan kelalaian yang dilakukan pihak lain atau bisa disebut *force majeure* atau *overmacht*. Menurut Abdulkadir Muhammad, *force majeure* atau *overmacht* ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan (Abdulkadir Muhammad, 2014: 27).

Transaksi sewa-menyewa antara pihak penggarap dengan pemilik sawah yang dilakukan secara lisan menjadi alasan kurang mengikatnya kedua belah pihak sehingga kesepakatan-kesepakatan mengenai kejadian di luar kendali pihak penggarap tidak dapat dibuktikan. Pembuktian sendiri menjadi salah satu hal penting dalam perjanjian lisan yakni memang benar terjadi perjanjian atau kesepakatan para pihak, bahkan sampai tidak dipenuhinya salah satu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak juga sulit dibuktikan, hal ini mengingat perjanjian lisan tidak menggunakan akta otentik dan akta dibawah tangan. Namun terkait dengan pembuktian adanya perjanjian lisan tersebut, di dalam rumusan Pasal 1865 KUHPerdara disebutkan bahwa, “Barang siapa mendalilkan sesuatu hak harus membuktikannya”. Selanjutnya di dalam rumusan Pasal 1866 KUHPerdara juga disebutkan bahwa, “Alat bukti yang dapat dipakai untuk membuktikan suatu dalil terdiri atas: bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah.” (Subekti, 2019). Sehingga Perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, selama perjanjian lisan tersebut terbukti telah dibuat oleh para pihak dan telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320

KUHPerdata. Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan diatas, dapat dilihat bahwa telah terjadi kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* sehingga pada akhirnya menimbulkan suatu permasalahan hukum. Maka penulis memandang perlu untuk mengangkat topik ini menjadi sebuah penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PADA SEWA MENYEWAKAN TANAH PERTANIAN DENGAN PEMBAYARAN BAGI HASIL DI DESA GIRI EMAS, KECAMATAN SAWAN, KABUPATEN BULELENG”**.

METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris yaitu penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula penelitian lapangan. Penelitian hukum empiris ini akan mengkaji bagaimana *das sollen* Undang-Undang No 2 tahun 1960 tentang Perjanjian bagi hasil dengan *das sein* yang terjadi di lapangan. Adapun *das sein* yang terjadi di Desa Giri Emas adalah perjanjian yang dilaksanakan di Desa Giri Emas adalah perjanjian lisan yang bertentangan dengan pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil, yang pada saat pelaksanaan perjanjian terjadi wanprestasi. Penelitian ini bersifat deskriptif sehingga dapat untuk mempermudah untuk menggambarkan fakta-fakta hukum yang terjadi di Desa Giri Emas. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan Teknik studi dokumen, observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penentuan sampel dalam penelitian ini dengan teknik purposive sampling yang dimana sampel ditentukan langsung oleh peneliti agar mendapatkan sampel yang dapat untuk mewakili tujuan dari penelitian sehingga data yang didapatkan tidak keluar dari topik pembahasan dan bersifat relevan dan akurat. Teknik analisis yang digunakan dengan analisis kualitatif yang kelak akan menghasilkan data deskriptif. Dalam analisis kualitatif/ deskriptif kualitatif keseluruhan data yang sudah terkumpul baik itu data primer dan data sekunder akan dikelola dengan Menyusun secara sistematis yang akan disusun secara berpola dan berdasarkan tema.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PADA SEWA-MENYEWAKAN TANAH PERTANIAN DENGAN PEMBAYARAN BAGI HASIL DI DESA GIRI EMAS.

Sewa menyewa merupakan kegiatan dimana pihak yang satu sepakat untuk menyerahkan suatu benda untuk dipakai dalam jangka waktu tertentu, dan pihak lainnya sepakat untuk memberikan bayaran sebagaimana telah disepakati untuk menggunakan benda tersebut. Mengenai perjanjian sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dengan pembayaran bagi hasil sudah diatur secara khusus pada Undang – Undang No. 2 tahun 1960 Tentang perjanjian bagi hasil. Maka Keabsahan suatu perjanjian yang dilaksanakan di Desa Giri Emas harus sesuai dengan UndangUndang No. 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil.

Syarat sah perjanjian bagi hasil tanah pertanian menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960 yaitu:

1. Pada Pasal 3 Ayat (1) di rumuskan, bahwa semua perjanjian bagi hasil harus di buat oleh pemilik tanah dengan penggarap sendiri secara tertulis di hadapan Kepala Desa tempat letaknya tanah yang bersangkutan dengan di persanksikan 2 orang, masing – masing dari

- pemilik tanah dengan penggarap. Maksudnya agar dapat di hindari terjadinya kerugian – kerugian di kemudian hari, yang mungkin menimbulkan perselisihan mengenai hal sesuatu yang bersangkutan dengan perjanjian itu dan agar dapat di selenggarakan pula pengawasan, baik secara preventif supaya ketentuan – ketentuan dari Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960 itu di perhatikan sebagaimana mestinya.
2. Jika pemilik belum dewasa, maka dapat di wakikan oleh walinya yang bertindak untuk atas Namanya jika pemilik sudah sangat lanjut usia sehingga tidak dapat datang sendiri kepada Kepala Desa untuk menanda tangani surat perjanjian tersebut, maka dapat lah pemilik tersebut di perkenankan untuk menunjukkan kuasa dengan membawa surat kuasa darinya agar dapat menanda tanganinya atas namanya. Dalam hal yang demikian, maka surat perjanjian yang bersangkutan supaya di catat pula alasannya, bahwa pemilik tanah dapat menanda tangan surat perjanjian itu sendiri.
 3. Oleh Kepala desa yang bersangkutan pada waktu di adakan perjanjian hendaknya di jelaskan kepada pemilik dan penggarap tentang ketentuan – ketentuan dari Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960, serta ketentuan – ketentuan yang di sebutkan dalam surat perjanjian khususnya mengenai hak – hak dan kewajiban – kewajiban mereka masing – masing jika pemilik tanah dan penggarap mengadakan syarat – syarat yang tidak bertentangan dengan penetapan Kepala Daerah mengenai imbalan hasil tanahnya.
 4. Boleh Kepala Desa hendaknya juga di periksa apakah pemilik berwenang mengadakan perjanjian bagi hasil tanah pertanian mengenai tanah yang bersangkutan. Apakah penggarap memenuhi syarat sebagai mana yang di tentukan dalam Pasal 2, yaitu bahawa dia harus seorang petani. Jika penggarap dengan perjanjian yang diadakan itu akan mempunyai tanah garapan lebih dari 3 Ha, maka di perlukan izin dari Camat yang bersangkutan (Perlindungan, 1986).
 5. Jika penggarap adalah suatu badan hukum, maka sebelum perjanjian bagi hasil tanah pertanian di adakan dengan pemilik tanah dengan penggarap perizin untuk melakukan perjanjian bagi hasil tanah pertanian tersebut harus di mintak kepada Menteri Agraria Pasal 2 Ayat (1). Dalam penjelasan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960 di nyatakan, bahwa pada dasarnya badan – badan hukum apapun juga di larang untuk menjadi penggarap, karena dalam perjanjian bagi hasil tanah pertanian ini penggarap haruslah seorang petani. Tetapi ada kalanya, justru untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan desa, suatu badan hukum perlu di beri izin untuk menjadi penggarap atas tanah yang terlantar di desa – desa. Dalam hal ini hanyalah koperasi tani saja yang akan di izinkan.
 6. Surat – surat perjanjian bagi hasil tanah pertanian di buat dalam rangkap tiga, yang asli di baeri materai, di simpat oleh pemilik tanah dan penggarap. Lembaran ke dua dan ke tiga tidak di tanda tangani oleh pemilik tanah, penggarap, dan para saksi – saksi surat perjanjian tersebut di catat oleh Kepala Desa di dalam buku register.
 7. Surat – surat perjanjian yang di tanda tangai oleh pemilik tanah, penggarap dan para saksi – saksi serta Kepala Desa secepat mungkin di ajukan kepada Camat untuk memperoleh pengesahan.
 8. Surat – surat yang di terima oleh camat tersebut di cata pada buku register. Camat hendaknya ada pemeriksaan apakah semuanya sudah memenuhi persyaratan atau tidak bertentangan dengan ketentuan – ketentuan dari Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960.

9. Perjanjian yang telah di dapatkan pengesah Camat di umumkan oleh Kepala Desa dalam rapat desa yang akan datang.

Pada prakteknya perjanjian yang dilaksanakan secara lisan maka bertentangan dengan pasal 3 Ayat (1). Sehingga salah satu unsur tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah. Suatu Perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi hak dan kewajibannya, sebagaimana di atur dalam Undang- Undang No 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil, Adapun hak dan kewajiban penggarap dan pemilik tanah yaitu:

Kewajiban pemilik tanah yaitu:

- a. Menyerahkan tanah yang bersangkutan untuk di usahakan oleh penggarap Pasal 1 huruf c Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960.
- b. Membayar pajak tanah, kemudian ini bisa berahli kepada penggarap, bila tanah yang di kerjakan adalah tanah milik penggarap sendiri, atau dengan kata lain penggarap ini adalah milik tanah yang sebenarnya Pasal 9 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960.
- c. Memenuhi segala hal yang menjadi tanggungannya sesuai dengan isi perjanjian Pasal 1 huruf d Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960.

Hak pemilik Tanah yaitu:

- a. Mendapatkan sebagian dari hasil tanah yang di bagi hasilkan menurut imbalan yang telah di tentukan sebelumnya (Pasal 1 huruf c Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960).
- b. Berhak memutuskan perjanjian bagi hasil sebelum berakhir jangka waktu yang di tentukan.

Kewajiban Penggarap yaitu:

- a. Menguasai tanah garapan sebaik – baiknya (Pasal 1 huruf c Undang –Undang Nomor 2 Tahun 1960).
- b. Menyerahkan sebagian hasil tanah yang menjadi hak dari pemilik tanah (Pasal 1 huruf c Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960).
- c. Memenuhi segala tanggung jawab sesuai dengan isi perjanjian (Penjelasan Pasal 1 huruf d Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960).
- d. Jika jangka waktu habis, penggarap wajib menyerahkan kembali tanah yang di kerjakan kepada pemilik tanah dalam keadaan baik.
- e. Tidak boleh mengalihkan tanah garapan tersebut dalam bentuk apapun kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah.

Hak dari penggarap tanah yaitu:

- a. Berhak menguasai tanah yang bersangkutan (Pasal 1 huruf c Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960).
- b. Berhak menerima sebagian hasil tanah yang di garap

Para pihak dalam Sewa-menyewa tanah pertanian baik pemilik tanah maupun penggarap akan selalu mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini bersesuaian dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum”. Sehingga setiap warga Negara tanpa terkecuali tidak boleh diperlakukan secara diskriminasi dalam segala bidang. Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yakni orang atau badan hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun

yang bersifat represif, baik yang lisan maupun tertulis. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.

Apabila terjadi wanprestasi, masing-masing pihak dapat mengupayakan perlindungan hukum preventif yang dapat dilakukan oleh para pihak, perlindungan tersebut antara lain:

1. Perlindungan Terhadap Kreditur atau Pemilik Tanah

Selama jangka waktu perjanjian, petani penggarap berhak menggarap tanah yang bersangkutan serta menerima bagian keuntungan dari tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

2. Penggarap Wajib

Menyerahkan kembali tanah kepada pemiliknya dan menyerahkan bagian dari hasil tanah yang dikelola dalam keadaan baik pada akhir jangka waktu perjanjian bagi hasil.

AKIBAT HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG WANPRESTASI DALAM SEWAMENYEWA TANAH PERTANIAN DENGAN PEMBAYARAN BAGI HASIL DI DESA GIRI EMAS

Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan adanya perjanjian kreditur dapat menuntut pemenuhan prestasi dari debitur, sedangkan bagi debitur berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Walaupun perjanjian dibuat dengan harapan semua apa yang telah disepakati dapat berjalan dengan normal, namun dalam prakteknya pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.

Wanprestasi merupakan pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Wanprestasi berarti debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Debitur dianggap wanprestasi bila ia memenuhi syarat-syarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja. Unsur-unsur dalam wanprestasi adalah Pertama, seseorang dianggap melakukan wanprestasi apabila perjanjian yang dilakukan adalah perjanjian yang sah sesuai dengan pasal 1320 KUHPdata, Kedua, adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak baik karena kelalaian dan kesengajaan, Ketiga, adanya kerugian serta dari salah satu pihak sehingga menimbulkan adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Jenis-jenis wanprestasi terdapat empat macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan. Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/orang lain. Dalam ketidakmampuannya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi ataukah karena telah terjadi pelepasan hak.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan. Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna. Sama halnya dengan di atas dalam ketidaksempurnanya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi.
3. Melakukan upaya yang dijanjikan tetapi terlambat, Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi terlambat. Lagi-lagi dia harus menjelaskan dan membuktikan bahwa keterlambatannya memenuhi prestasinya ini disebabkan oleh faktor apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), ataukah karena pihak kreditur juga wanprestasi.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan.

Pendapat Abdul kadir Muhammad (2019), menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmacht / force majeure*).
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai atau alpa.

Suatu kesalahan dapat berupa kesengajaan dan kelalaian. Kesengajaan berarti seseorang melakukan suatu perbuatan dan perbuatan itu berniat untuk membuat suatu akibat. Adapun kelalaian berarti seseorang tidak melakukan suatu perbuatan, padahal menurut hukum ia harus berbuat atau melakukan suatu perbuatan. Pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan *sommatie* (somasi). Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan pasal 1238 KUHPPerdata debitor dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Ilmu hukum megenal tiga macam wanprestasi, yaitu:

1. Wanprestasi yang disengaja Wanprestasi dianggap sengaja apabila debitur dapat dikatakan berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, walaupun ia insaf bahwa tindakannya atau tidak bertindaknya mengakibatkan wanprestasi. Contoh: Dalam perjanjian peruntungan modal, dalam hal ini Burhan bersedia menyerahkan modalnya kepada perusahaan Andi yang bergerak di bidang ekspor-impor dengan perjanjian bahwa setiap keuntungan akan dibagi kepada Burhan sesuai modal yang diserahkan setiap bulannya. Tetapi setelah beberapa bulan erjalan, ternyata si Andi tidak memenuhi prestasinya sama sekali tanpa alasan yang jelas. Wanprestasi yang disengaja mempengaruhi besarnya denda atau uang anti rugi (Pasal 1247 dan 1248 KUHPPerdata).

Apabila seseorang berwanprestasi, mungkin ia akan dituntut membayar ganti rugi ditambah dengan biaya, kerugian dan bunga.

2. Wanprestasi karena kesalahan. Wanprestasi Karena kesalahan adalah akibat dari sikap debitur yang acuh tetap acuh, atau debitur tidak melakukan usaha yang dapat diharapkan dari seorang debitur, namun justru memilih melakukan suatu perbuatan atau mengambil sikap diam (tidak bertindak). Contoh: Dalam hal perjanjian pengangkutan barang, dimana perusahaan pengangkutan Citra Lestari milik Badu mempunyai banyak orderan dalam pengangkutan barang di berbagai daerah dan saat itu Perusahaan milik Badu menerima orderan yang lebih besar dari biasanya karena tergiur dengan keuntungan yang besar dengan menerima kesanggupan mengirim barang ke berbagai daerah melebihi batas maksimum pengangkutan perusahaannya. Disini ada pihak yang terpenuhi prestasinya dan juga ada pihak yang ditunda prestasinya. Dari contoh soal itu dapat dianalisa bahwa perusahaan milik Badu mempunyai standarisasi dalam melakukan pengiriman barang setiap harinya, tapi karena tergiur dengan keuntungan yang besar dan tidak mau memberikan satupun orderan pengiriman barang kepada saingan-saingan perusahaannya, sehingga Perusahaan pengangkutan barang milik Badu menerima orderan pengiriman melebihi batas pengiriman Perusahaannya. Akibatnya, walaupun terlambat tiba, Perusahaan Badu tetap dapat memenuhi prestasinya dengan disertai ganti kerugian atas keterlambatan pengiriman, karena keteledoran perusahaan milik Badu.
3. Wanprestasi tanpa kesalahan (*force majeure dan overmacht*) Yang dimaksud disini, undang-undang juga melihat kemungkinan terjadinya keadaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Dikaitkan dengan hasil penelitian, wanprestasi yang dilakukan oleh bapak Nengah Sukarsa adalah wanprestasi dalam bentuk melakukan upaya yang dijanjikan tetapi terlambat, pada jenis wanprestasi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi terlambat. Bapak Nengah Sukarsa melakukan keterlambatan pembayaran bagi hasil yang seharusnya dilakukan setelah panen tetapi terlambat memenuhi prestasinya dan hanya sebagian, sesuai dengan keterangan Pemilik Lahan Ibu Nyoman Pinis pembagian hasil tetap dilaksanakan dengan sisa hasil panen walaupun mengalami keterlambatan. Dari keterangan Bapak Nengah Sukarsa keterlambatan pelaksanaan perjanjian dikarenakan keadaan memaksa atau *overmacht*.

Overmacht atau keadaan memaksa adalah suatu keadaan, yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan, dan tidak harus menanggung risiko serta tidak dapat menduga waktu persetujuan dibuat. Ketentuan yang mengatur tentang keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244-1245 KUHPerdara. Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi: “jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemaunya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”. Selanjutnya pasal 1245 KUHPerdara berbunyi: “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apalagi lantaran keadaan memaksa atau lantaran Suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”. Berdasarkan hal tersebut macam-macam keadaan memaksa (*overmacht*):

1. Keadaan memaksa absolut

Keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi prestasinya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar. Contohnya, si A ingin membayar hutangnya pada si B namun tiba-tiba pada saat si A ingin melakukan pembayaran hutang terjadi gempa bumi, maka si A sama sekali tidak dapat membayar hutangnya pada si B. Keadaan memaksa mengakibatkan bahwa suatu hak dan kewajiban dalam perhubungan hukum sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun juga dan bagaimanapun juga, maka keadaan memaksa itu dinamakan “absolut”. Keadaan memaksa yang bersifat mutlak (absolut) yaitu dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya (misalnya barangnya sudah hapus karena bencana alam).

2. Keadaan memaksa (*overmacht*) yang Relatif.

Keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasinya itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Contohnya, A telah meminjam kredit usaha tani dari KUD dengan janji akan dibayar pada musim panen tetapi sebelum panen padinya diserang oleh ulat dan hama padi lainnya yang mengakibatkan si A menjadi gagal panen. Dengan demikian pada saat itu ia tidak mampu membayar kredit usaha taninya kepada KUD, tetapi ia akan membayar pada musim panen mendatang. Keadaan memaksa ini dinamakan “relatif”, apabila keadaan itu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban pada suatu perhubungan hukum tidak dapat dihilangkan sama sekali tidak dapat terjadi bagaimanapun juga, akan tetapi demikian sukarnya dan dengan pengorbanan dari yang harus melaksanakan sedemikian rupa sehingga patutlah bahwa keharusan untuk melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang bersangkutan dianggap lenyap. Adanya keadaan memaksa relatif ini sangat tergantung dari pada isi, maksud dan tujuan dari perhubungan hukum yang bersangkutan.

Adapun sifat *Overmacht* (keadaan memaksa), yaitu:

1. *Overmacht* yang tetap adalah *overmacht* yang mengakibatkan suatu perjanjian terus menerus atau selamanya tidak mungkin dilaksanakan.
2. *Overmacht* yang sementara adalah *overmacht* yang mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian ditunda dari pada waktu yang ditentukan semula dalam perjanjian.

Berdasarkan hal diatas adapun akibat keadaan memaksa yaitu:

1. Akibat Keadaan Memaksa Absolut
 - a. Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUHPerdara)
 - b. Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUHPerdara.

2. Akibat Keadaan Memaksa Relatif

Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara. Yang dapat dianggap keadaan memaksa adalah bencana alam (gempa bumi, tanah longsor, dan banjir), kebakaran, perang, huru-hara, pemberontakan, pemogokan, dan epidemi (wabah penyakit). Penentuan keadaan memaksa dalam hal-hal di atas dapat diselesaikan secara musyawarah antara kedua belah pihak.

Dimana *overmacht* ini akan mengakibatkan resiko bagi para pihak karena, resiko merupakan kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak, barang atau benda yang diperjual belikan dan/atau disewakan musnah diperjalanan karena ada suatu kecelakaan misalnya lahan yang disewa mengalami kerusakan yaitu terkena bencana banjir sehingga lahannya m. Resiko berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan para pihak yang mengadakan suatu perjanjian, Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang ada dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa, persoalan resiko adalah dari adanya keadaan memaksa, sedangkan ganti rugi adalah akibat adanya wansprestasi.

Wansprestasi adalah keadaan dimana seseorang telah lalai untuk memenuhi kewajiban yang diharuskan oleh undang-undang, jadi wanprestasi merupakan akibat dari pada tidak dipenuhinya perikatan hukum. Pada umumnya debitur dikatakan wansprestasi manakala ia karena kesalahannya sendiri tidak melaksanakan prestasi, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan untuk dilakukan (Simanjuantak, 2016:292). Dimana apabila wansprestasi ini terjadi pihak yang wansprestasi akan dikenakan suatu ganti rugi, dalam penerapan ketentuan yang berada dalam lingkungan hukum privat, terdapat perbedaan esensial antara tuntutan ganti rugi yang didasarkan pada wansprestasi dan tuntutan ganti rugi yang didasarkan pada perbuatan melanggar hukum. Tuntutan ganti rugi yang didasarkan pada wansprestasi terlebih dahulu kreditur dan debitur terikat oleh suatu perjanjian. Dengan demikian pihak ketiga (bukan sebagai pihak dalam perjanjian) yang dirugikan tidak dapat menuntut ganti rugi dengan alasan wansprestasi. Ganti rugi adalah pembebanan kepada salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajiban dan/atau prestasi dalam isi perjanjian.

Keadaan memaksa (*overmacht*) merupakan salah satu klausula yang lazimnya berada dalam suatu perjanjian, dikatakan salah satu klausula karena kedudukan keadaan memaksa (*overmacht*) dalam suatu perjanjian berada di dalam perjanjian pokok, tidak terpisah sebagai perjanjian tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok selayaknya perjanjian *accessoir*. Rumusan kausa *overmacht* dalam KUHPerdara dapat dirinci sebagai berikut:

1. Pertama, peristiwa yang menyebabkan terjadinya *overmacht* tersebut haruslah “tidak terduga” oleh para pihak, atau tidak termasuk dalam asumsi dasar (*basic assumption*) pada saat para pihak membuat kontrak itu (Pasal 1244 KUHPerdara),
2. Kedua, peristiwa yang menyebabkan terjadi *overmacht* itu diluar kesalahan pihak debitur (Pasal 1244 KUHPerdara):
3. Ketiga peristiwa yang menyebabkan terjadi *overmacht* tersebut bukan kejadian yang disengaja oleh debitur,
4. Kempat, para pihak tidak dalam keadaan itikad buruk
5. Kelima, jika terjadi peristiwa *overmacht* maka kontrak tersebut menjadi gugur, dan sedapat mungkin para pihak dikembalikan seperti seolah-olah tidak pernah dilakukan suatu perjanjian (Pasal 1545 KUHP erdata),
6. Kenam, jika terjadi *overmacht* maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi.

Dikaitkan dengan hasil penelitian bahwa keadaan memaksa (*overmacht*) yang dialami Debitur merupakan *overmacht* akibat adanya keadaan di luar kendalinya, akibat adanya musim hujan sehingga proses penyelipan menjadi terhambat mengakibatkan pemenuhan prestasi yang seharusnya dilakukan yaitu pembayaran bagi hasil tidak terpenuhi. Meskipun kreditur tidak mencatumkan klausula keadaan memaksa (*overmacht*), klausula keadaan memaksa (*overmacht*) tetap menjadi perjanjian pokok bukan perjanjian termasuk ke dalam perjanjian tambahan

dimana perjanjian tersebut mengandung unsur *naturalia* (unsur yang telah diatur Undang-Undang, bila tidak diatur dalam perjanjian oleh para pihak berdasarkan kesepakatan maka akan tetap dianggap diatur oleh Undang-Undang. Keadaan memaksa (*overmacht*) merupakan salah satu klausula yang lazimnya berada dalam Suatu perjanjian, dikatakan salah satu klausula karena kedudukan keadaan memaksa (*overmacht*) dalam suatu perjanjian berada di dalam perjanjian pokok, tidak terpisah sebagai perjanjian tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok selayaknya perjanjian aksesoir. Perjanjian aksesoir merupakan perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.

Dalam hal ini kondisi di lapangan sebagian besar pemilik tanah (kreditur) tidak mencatumkan klausula *overmacht* secara eksklusif dalam perjanjian sewa-sewa tersebut, maka dari itu mengakibatkan pihak penyewa (debitur) yang berada dalam keadaan memaksa (*overmacht*) harus menanggung resiko kerugian. Padahal pengaturan dalam KUHPerdara pengaturan keadaan memaksa (*overmacht*) untuk kontrak sewa menyewa terdapat-dalam Pasal 1553 KUHP perdata, yaitu sebagai berikut:

“Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka kontrak sewa menyewa tersebut gugur demi hukum”

“Jika barangnya hanya sebagian musnah, maka pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan apakah dia akan meminta pengurangan harga sewa, atautkah dia akan meminta pembatalan sewa menyewa. Dalam kedua hal tersebut, dia tidak berhak untuk meminta ganti rugi”.

Ketentuan resiko dalam kontrak sewa menyewa yang terlihat dalam Pasal 1553 KUHPerdara menempatkan kedua belah pihak untuk menanggung resiko dalam keadaan memaksa (*overmacht*), tanpa adanya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk meminta ganti rugi.

KESIMPULAN

1. Perlindungan Terhadap Kreditur atau Pemilik Tanah yaitu selama jangka waktu perjanjian, petani penggarap berhak menggarap tanah yang bersangkutan serta menerima bagian keuntungan dari tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Penggarap wajib menyerahkan kembali tanah kepada pemiliknya dan menyerahkan bagian dari hasil tanah yang dikelola dalam keadaan baik pada akhir jangka waktu perjanjian bagi hasil.
2. Mengenai wanprestasi yang dilakukan Debitur akibat *overmacht*, maka Debitur tidak berkewajiban memberikan ganti kerugian walaupun dari hasil penelitian pihak debitur atau penggarap tetap melaksanakan kewajibannya membayar bagi hasil. Sesuai dengan ketentuan resiko dalam kontrak sewa menyewa yang terlihat dalam Pasal 1553 KUHPerdara menempatkan kedua belah pihak untuk menanggung resiko dalam keadaan memaksa (*overmacht*), tanpa adanya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk meminta ganti rugi.

SARAN

Adapun saran yang dapat dirumuskan pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah

Diperlukan kebijakan Pemerintah, yang berperan mengharmonisasikan sekaligus melindungi kepentingan para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa, dan juga

diperlukan perbaharuan kebijakan pada Perjanjian Bagi Hasil terhadap apa yang dirasakan oleh para petani/pemilik sawah ada beberapa ketentuan yang belum terakomodasi sesuai keinginan mereka atau adanya beberapa ketentuan yang sudah tidak sesuai lagi bila diterapkan pada masa sekarang

2. Bagi Desa Adat

Kepala Desa Giri Emas atau dinas yang terkait dengan itu sebaiknya melakukan sosialisasi terkait dengan Undang-Undang No.2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil agar masyarakat tahu keberadaan dari Undang-Undang tersebut dan pentingnya melakukan perjanjian bagi hasil agar para pihak tidak ada yang merasa dirugikan.

3. Bagi Masyarakat Adat

Masyarakat Adat Pemilik Tanah, diharapkan pihak pemilik tanah agar lebih cermat dan teliti terhadap isi perjanjian serta sebaiknya melakukan dengan apa yang telah ditetapkan di dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil yang telah sah oleh pemerintah, agar terjamin perlindungan hukum dan kepastian hukumnya baik bagi pemilik tanah maupun penggarap.

Masyarakat Adat Penggarap/Petani diharapkan dapat memahami hak dan kewajibannya agar perjanjian terlaksana dengan baik dan terhindar dari wanprestasi.

Daftar Pustaka

- Ardhya, S. N. (2019). Product liability dan relevansi klausula baku yang mengandung eksonerasi dalam transaksi gitar elektrik. *Ganesha Law Review*, 1(2), 90-105.
- Adnyani, N. K. S. (2013). Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Kabupaten Karangasem. *Media Komunikasi FPIPS*, 12(1).
- Alif, M. (2015). Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Di Kecamatan Soyo Jaya Kabupaten Morowali (Studi Kasus Di Desa Bau) (Doctoral dissertation, Tadulako University).
- Al Azizi, F. (2023). Ratio Decidendi Hakim Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan. *Journal of Islamic Business Law*, 7(2).
- Dzulfa, D. L. (2019). Sewa Menyewa Sawah Uyudan Dalam Perspektif Hukum Islam Di Desa Banjarkulon Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara (Doctoral dissertation, IAIN Purwokerto).
- Darwis, R. (2016). Sistem bagi hasil pertanian pada masyarakat petani penggarap di kabupaten gorontalo perspektif hukum ekonomi Islam. *Al-Mizan (e-Journal)*, 12(1), 1-25.
- Febriyanti, N. K. E. S., Ardhya, S. N., & Yuliantini, N. P. R. (2022). Kenaikan Harga Produk Di Masa Pandemi Covid-19 Di Kota Singaraja Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(2), 313-329.
- Hasanah, C., Efnita, F., Zaki, K., & Umam, K. (2020). Aplikasi Transaksi Sewa Menyewa Sawah di Pedesaan Perspektif Fiqh Muamalah. *SEMB-J: Sharia Economic and Management Business Journal*, 1(3), 15-20.

- Harefa, B. D. S., & Tuhana, T. (2016). Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor44/pdt. g/2015/pn. yyk). *Privat Law*, 4(2), 164680.
- Isradjuningtias, A. C. (2015). Force majeure (overmacht) dalam hukum kontrak (perjanjian) Indonesia. *Veritas et Justitia*, 1(1).
- Kusuma, P. R. A., & Ardhini, P. A. A. D. (2021). Larangan Mengikuti Seleksi Calon Pegawai Negeri Sipil Bagi Kaum LGBT dalam Perspektif Hak Asasi Manusia. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 10(4), 812-826.
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPperdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(01).
- Gunadi, D. C. A., & Zakaria, T. M. (2018). Perancangan E-Marketplace Sewa-Menyewa sebagai Alternatif Bisnis di Era Digital. *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi*, 4(2), 281-294.
- Mahendra, I. P. E., Suwitra, I. M., & Sukadana, I. K. (2020). Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Adat di Desa Serangan Denpasar Selatan. *Jurnal Preferensi Hukum*, 1(1), 145-150.
- Natalia, L. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Tidak Memenuhi Klausul Force Majuere Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko (Studi Putusan Nomor: 186/Pdt. G/2018/PNLbp). *Jurnal Notarius*, 2(1).
- Nurmadany, R. (2016). Pelaksanaan perjanjian bagi hasil tanah pertanian antara pemilik tanah dan penggarap di Kabupaten Sleman (Doctoral dissertation, UAJY).
- Pradnyaswari, A. A. (2013). Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car). *Jurnal Advokasi*, 3(2), 29380.
- Pohan, M. N., & Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45-58.
- Priyadi, U., & Shidiqie, J. S. A. (2015). Pelaksanaan perjanjian bagi hasil pertanian lahan sawah: studi di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Yogyakarta. *Millah: Journal of Religious Studies*, 101-116.
- Pulungan, M. T., & Muazzul, M. (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(2), 6071.
- Rudy, D. G. (2017). Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pekarangan Desa (Pkd) Berdasarkan Peraturan Daerah Propinsi Bali Nomor 3 Tahun 2001 Tentang Desa Pakraman. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 2(2), 149-159.
- Sinta, N., & Saprudin, S. (2016). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Overmacht Dalam Perjanjian Pemborongan Pembuatan Irigasi (Studi Kasus Di Desa Puntir Kecamatan Soromandi Kabupaten Bima). *Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 8(2), 171-184.
- Tehuayo, R. (2018). Sewa menyewa (Ijarah) dalam sistem perbankan syariah. *Jurnal Tahkim*, 14(1), 87.
- Yusmad, H. M. A., & Puspa, P. (2017). Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun Di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjauan Ekonomi Islam. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 2(2), 128-147 **Peraturan Perundang-undang:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. (Lembaran Negara No. 3,
Tambahan Lembaran Negara No. 4958.)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil. (Tambahan Lembaran
Negara Republik Indonesia Nomor 1934.)